

Investments - Flash



M. Alain Freymond - Associé & CIO

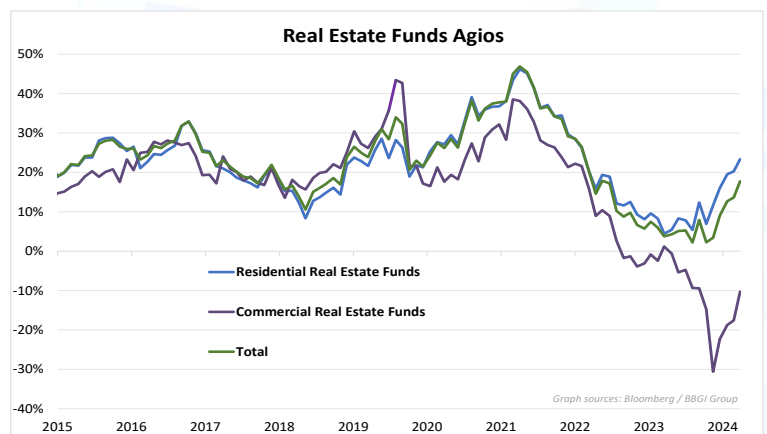
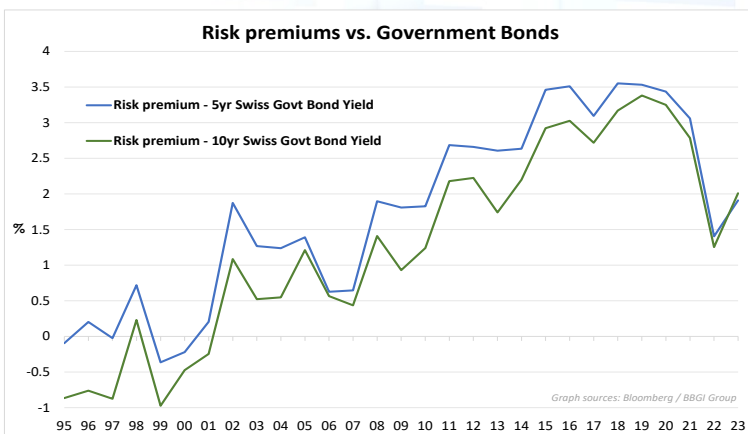
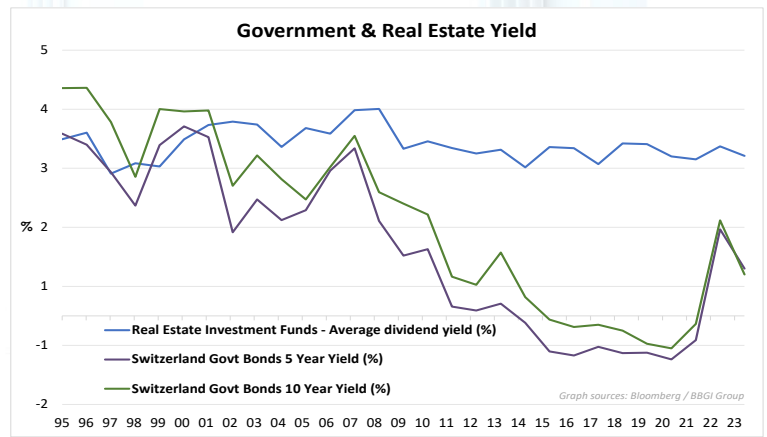
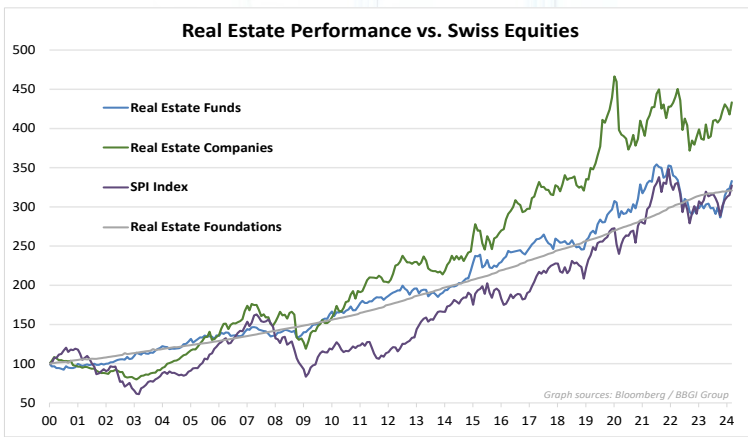
LA BNS RENFORCE L'INTÉRÊT POUR L'IMMOBILIER TITRISE

Rendements, primes de risques et agios séduisants

En novembre 2023, nous mettions en évidence l'opportunité exceptionnelle que les marchés immobiliers titrisés suisses offraient dans le contexte attendu de poursuite de la baisse de l'inflation dans notre pays et de la forte probabilité que nous envisagions de voir la Banque nationale suisse (BNS) abaisser ses taux directeurs en devenant la première banque centrale à changer sa politique au premier trimestre 2024. Nous estimions logiquement que ces développements seraient très favorables à l'immobilier titrisé suisse, qui offrait alors des rendements, des primes de risques et des agios très séduisants. Cinq mois plus tard, nous observons avec satisfaction le changement de politique monétaire acté de la BNS et la hausse de 18% des fonds immobiliers et de 6% des sociétés immobilières. Les fonds enregistraient une hausse au premier trimestre de 5,93%, enchaînant cinq mois de performance positive et faisant suite à des mois de novembre (+4,26%) et de décembre (+5,26%) 2023 déjà impressionnants.

Du côté des sociétés immobilières, le tableau est similaire. La progression du trimestre de 0,24% fait suite à une hausse de 2,99% et de 2,12%. Avec la hausse des cours, l'agio moyen des fonds (22,7%) est repassé au-dessus de sa moyenne historique (20%) et sans être au niveau extrême atteint en 2022 (40%), il est un peu plus haut dans le spectre des mesures historiques de valorisations. En ce qui concerne les sociétés immobilières, une décote (-1%) moyenne subsiste.

Par ailleurs, le rendement des fonds a logiquement glissé de 2,7% à 2,5%, alors que celui des sociétés est resté plus stable en ne baissant que de 3,79% à 3,5%. Par rapport aux taux à dix ans de la Confédération (0,7%), la prime de risque pour les fonds est de 182 points de base et de 282 points pour les sociétés. Nous attendons maintenant une surperformance des sociétés immobilières.



Information importante : Ce document est confidentiel et destiné exclusivement à son destinataire et ne peut être donc transmis ou reproduit, même partiellement, sans l'accord écrit explicite de BBGI Group. Celui-ci est mis à disposition à titre informatif et ne constitue en aucun cas une offre ou une sollicitation d'achat, de vente ou de souscription. BBGI Group ne peut être tenu pour responsable de décisions prises sur la base des informations mentionnées. Les données chiffrées sont issues d'analyses quantitatives et « judgmentales ». Le client reste entièrement responsable des décisions de gestion prises en relation avec ce document. Nous nous efforçons d'utiliser des informations réputées fiables et ne pouvons être tenus responsables de leur exactitude et de leur intégralité. Les opinions et toutes les informations fournies peuvent faire l'objet de modification sans avis préalable. Les données mentionnées ne sont qu'indicatives et sont sujettes à modification sans préavis en fonction de l'évolution des conditions des marchés. Les performances passées et simulations ne sont pas représentatives des résultats futurs. Les performances passées et simulations ne sont pas représentatives des résultats futurs. Les opinions, vues et prévisions exprimées dans ce document et ses annexes reflètent les vues personnelles de leurs auteurs et ne traduisent pas les opinions de BBGI Group.